

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

4.2...sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. november 2-i ülésére

Tárgy: A Budapest VIII. kerület, Baross u. 121. fsz. 2. szám alatti, 35916/0/A/2 helyrajzi számú, határozott időre szóló bérleti joggal terhelt iroda elidegenítése

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Kovács Ottó vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Dravetz Réka referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: értékbecslés, cégkivonat

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése:

A Budapest VIII. kerület, Baross u. 121. fsz. 2. szám alatti, 35916/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, 65 m² alapterületű, 506/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, utcai bejáratú, földszinti irodára vonatkozóan az Önkormányzat a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 205/2012. (II.22.) számú határozata alapján határozott időre, 2017. december 31. napjáig szóló helyiségbérleti szerződést kötött az Al-Forat Gyros Korlátolt Felelősségű Társasággal (székhely: 1101 Budapest, Salgótarjáni út 55. A. ép. fsz. 163.; adószám: 23729863-2-42; cégjegyzékszám: 01 09 975617; statisztikai számjel: 23729863-1011-113-01; képviseli: Al-Zoubaidi Ahmed Kadim ügyvezető). Bérlo a bérleményt gyros húsnyársak előkészítése, és gyártása céljára vette bérbe.

Az Al-Forat Gyros Kft. képviseletében Al-Zoubaidi Ahmed Kadim 2015. augusztus 19. napján vételi kérelmet nyújtott be a fenti címen lévő helyiségre. A vételi kérelemhez szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolást, hitelesített bérleti szerződést) csatolta.

Az 1900-as években épült ingatlan Budapest VIII. kerületében, az Orczy-negyedben helyezkedik el a Kálvária tér közelében, három bejárata a Baross utcáról nyílik. Az albetét az alapító okirat szerint két irodából, konyhából, közlekedőből és WC-ből áll. Az egyik irodában hús hűtők vannak, illetve mosogató rész került kialakításra. A másik irodában található a húsfeldolgozó üzemi tér, itt a radiátorok leszerelésre kerültek. Ebből a helyiségből nyílik a közlekedő végén a mosdóval és WC-vel. A két iroda közti közlekedő galériázott, ott kapott helyet egy kicsit iroda. Az ingatlan gyros húsnyárs készítésére lett kialakítva, más célra történő felhasználása felújítást, átalakítást igényel.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést az Appreal Kollár Ingatlanszakértő Kft. (Kollár Zoltán) készítette el 2015. október 5-én. A 35916/0/A/2 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értéke **15.160.000,- Ft** összegben (fajlagos ár: 233.000,- Ft/m²) került megállapításra, és a független szakértő által jóváhagyásra. A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **15.160.000,- Ft**.

Az ingatlan elhelyezkedése HVT területet érint. A Rév8 Zrt. tárgyi ingatlan elidegenítésének akadályát nem látja, az elidegenítés az Önkormányzat és a Rév8 Zrt. szerződésben vállalt kötelezettségeinek teljesítését nem érinti.

A Budapest VIII. kerület, Baross u. 121. fsz. 2. szám alatti, utcai bejáratú, földszinti, 65 m² alapterületű irodahelyiség esetében, a 21 albetétből álló társasházban 2 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 815/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

A helyiség bérleti díja az érvényes bérleti szerződéssel került meghatározásra, megállapításánál csökkentő tényező nem került figyelembe vételre. A helyiség bérleti díjának emelése évente a fogyasztói árindexnek megfelelő.

A helyiség esetében az elidegenítés megtérülését 8 év tekintetében kell vizsgálni.

2015. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	69.128,- Ft
A vízőrával nem rendelkező albetét havi közös költsége:	20.746,- Ft
8 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 1% inflációval számolva):	6.873.262,- Ft
8 évre számított közös költség (átlag 1% inflációval számolva):	2.062.734,- Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre):	4.810.528,- Ft
Forgalmi érték:	15.160.000,- Ft

Az elvégzett számítás alapján megállapítható, hogy az ingatlanszakértő által megállapított forgalmi érték meghaladja a 8 évre számított, közös költséggel csökkentett bérleti díj összegét, az elidegenítés az Önkormányzat részére megtérül, a helyiség elidegenítése magasabb bevételt eredményez, mint amennyi a bérleti díjból 8 éves időtartam alatt várható.

Az OPTEN cégnyilvántartás adatai alapján megállapítható, hogy a kérelmező a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül. Az Opten Cégtár tanúsága szerint ellene végrehajtás-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban.

A Képviselő-testület 104/2015. (IV. 16.) számú határozatával elfogadott közép és hosszú távú gazdasági programban a legalább 10 albetét számú épületek esetében, ha az Önkormányzat tulajdonában álló albetétek száma legfeljebb 3 db, a helyiség elidegenítését tűzte ki célul.

A fenti ingatlan tekintetében a benyújtott iratok és az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet 5. § (1) bekezdése d) pontja alapján az elidegenítést kizáró feltétel csak a határozott idő tekintetében áll fenn, amely alól a Tisztelt Bizottság a rendelet 5. § (3) bekezdése alapján felmentést adhat.

Javasoljuk a Tisztelt Bizottságnak, hogy a Budapest VIII. kerület, Baross u. 121. fsz. 2. szám alatti határozott idejű bérleti joggal terhelt nem lakás célú helyiségre fennálló elidegenítést kizáró feltétel alól adjon felmentést, továbbá járuljon hozzá az eladási ajánlat bérlet részére történő megküldéséhez, a vételárnak – az elkészült forgalmi értékbecslés, valamint a 32/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a forgalmi érték 100 %-ának megfelelően – 15.160.000,- Ft összegben történő közzétevése mellett.

II. A beterjesztés indoka:

A kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása:

Az eladással kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel. Az elidegenítés az Önkormányzat számára kedvező, mert az Önkormányzat terhére felmerülő, az épület fenntartásával kapcsolatos közös költség fizetési kötelezettsége csökken.

IV. Jogszabályi környezet:

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdés értelmében a helyiség elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy egyes tulajdonosi jogok gyakorlására, a rendeletben meghatározott esetekben a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot hatalmazza fel. A (2) bekezdés szerint a 100 millió Ft-ot meg nem haladó forgalmi értékű helyiség elidegenítése esetén a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság, ezen értéken felül a Képviselő-testület dönt az elidegenítésről és az eladási ajánlat kiadásáról, továbbá dönt az adásvételi szerződéssel, továbbá annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület jogköre.

Helyiségek esetében a 12. § (1) f) pontja alapján az elidegenítés előtt vizsgálni kell és az elidegenítésről és a vételárról szóló előterjesztésnek tartalmaznia kell, különösen az előterjesztéstől számított 5 éven belül bérbeadott helyiségek esetében a közös költséggel csökkentett bérleti díját 8 évre számítva, az 5 éven túl bérbeadott helyiségek esetében 10 évre számítva.

A határozott idejű bérleti jogviszonyt figyelembe véve a 32/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet 5. § (1) d) pontja értelmében elidegenítést kizáró ok áll fenn, amely kizáró ok alóli felmentésről a rendelet 5. § (3) bekezdése alapján a Tisztelt Bizottság jogosult dönteni.

A rendelet 5. § (5) bekezdése alapján a 3 hónapon túl bérbeadott nem lakás célú helyiségek az alábbi feltételek teljesülése esetén elidegeníthetőek:

- a helyiséget is magában foglaló, legalább 10 albetétből álló épületben az önkormányzati tulajdon legfeljebb 3 albetét, vagy
- a helyiséget is magában foglaló épületben az önkormányzati tulajdon mértéke 5 % alatti, vagy
- a helyiség értéke nem haladja meg a 8 millió forintot, vagy
- a csereszerződéssel értékesítendő helyiség esetén a két ingatlan forgalmi érték különbözete legfeljebb 8 millió forint.

A Rendelet 17. § (1) bekezdése értelmében a helyiség vételára a forgalmi érték 100 %-a. A vételár megfizetése a 19. § (1) bekezdése alapján az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg történik. A vételár egyösszegű megfizetésének tekintendő, amennyiben a vevő a vételárat banki hitelből fizeti meg. Ez esetben az adásvételi szerződést 60 napos fizetési határidő kikötése mellett tulajdonjog fenntartással/függőben tartással kell megkötni a vételár 10 %-ának adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg történő megfizetése mellett. A vételár banki hitelből történő megfizetése esetén a 60 napos fizetési határidő az állami elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat határidejének lejártát követő napon kezdődik.

Kérem az alábbi határozat javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

..... évhónap számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1) az ingatlan-nyilvántartásban a 35916/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Baross u. 121. fsz. 2. szám alatti, 65 m² alapterületű, határozott idejű bérleti joggal terhelt nem lakás célú helyiségre fennálló elidegenítést kizáró feltétel alól felmentést ad.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. november 2.

2) hozzájárul a határozat 1.) pontja szerinti helyiségre vonatkozó eladási ajánlat bérlő részére történő megküldéséhez, a vételárnak az elkészült forgalmi értékbecslés, valamint a 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a forgalmi érték 100 %-ában, azaz 15.160.000,- Ft összegben történő közlése mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. november 2.

3) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 2.) pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére és az adásvételi szerződés megkötésére.


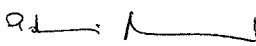



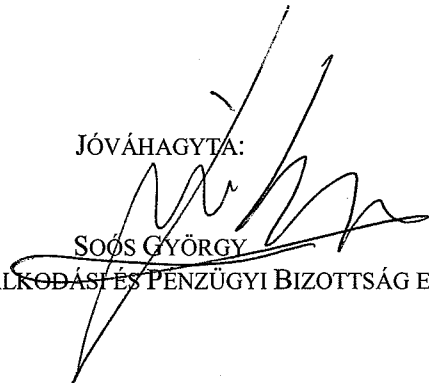
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. december 31.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon

Budapest, 2015. október 26.


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

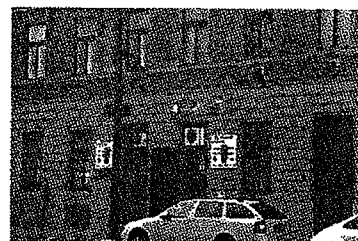
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.	
LEÍRTA: DR. RÁVETZ RÉKA REFERENS	
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:	
JOGI KONTROLL:	
ELLENŐRIZTE:	
 DR. MÉSZÁR ÉRIKA ALJEGYZŐ	
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	JÓVÁHAGYTA:
 DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ	 SOÓS GYÖRGY
TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN DR. MÉSZÁR ÉRIKA ALJEGYZŐ	A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE
	2015 OKT 27.

Értékelt ingatlan: 1086 Budapest, VIII. ker., Baross utca 121. földszint, II. ajtó, hrsz. 35916/0/A/2 ingatlan

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
iktatás d. 2015. OKT 08.	HI:
iktatószám: LHE-732/9/2010	
Ügyintéző:	
Melléklet:	lap E:

Ingatlanforgalmi Értékbecslés
A 1086 Budapest VIII. kerület, Baross utca 121. földszint, II. ajtó
35916/0/A/2 helyrajzi számú ingatlanról

Dr. Kovács P.
2015 OKT 08.
2015 OKT. 08.



INGATLAN ÉRTÉKELÉST ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP

A MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az ingatlan címe: Budapest, Baross utca 121. földszint II. ajtó
Az ingatlan megnevezése: tulajdoni lapon: iroda megnevezés

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Irányítószám, település: 1086 Budapest
Helyrajzi szám: 35916/0/A/2
A tulajdon alapterülete: tulajdoni lapon 65 m²
Ingatlanhoz tartozó tulajdonhányad: 506/10.000

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzata
Tulajdoni hányad: 1/1
Bejegyzések: A tulajdoni lap III. oldala bejegyzéseket nem tartalmaz

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

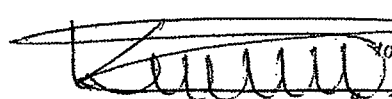
Kerületen belüli elhelyezkedés: Józsefváros Orczy negyed
Komfortfokozat: elektromos, víz, csatorna, gáz
A tulajdon helyiségszáma: (tul. lapon: szoba: 0, félszoba: 0)
Az épület építési éve: 1900 körül
Az épület műszaki állapota: 55% Gyenge

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK


FAJLAGOS FORGALMI ÉRTÉK: 233 EFT/M²
BECSÜLT PIACI-, FORGALMI ÉRTÉK: 15.160.000,-FT

RENDELET SZERINT LEVONHATÓ BÉRLŐI BERUHÁZÁS: -
BERUHÁZÁSSAL MÓDOSÍTOTT PIACI-, FORGALMI ÉRTÉK: 15.160.000,-FT
TELEKHÁNYAD ÉRTÉKE: 5.162.000,-FT
AZ ÉRTÉKELÉS FORDULÓNAPJA: 2015-10-05

BECSÜLT PIACI-, FORGALMI ÉRTÉK (- BERUHÁZÁS; KERÉKÍTVE): 15.160.000,- FT


APPREAL KOLLÁR
Ingatlanszakértő Kft.
1077 Bp., Király u. 43. 45. II/19.
Cég.sz.: 01-09-732686
Adószám: 13368348-2-42
Bankszámlaszám: Budapest Bank
10770000 33060000 01000000

Kollár Zoltán
Építőmérnök, Ingatlanszakértő
EUFIM Felsőfokú ingatlan értékbecslő,
MSc. R. E., műszaki ellenőr „É”, „M”
Appreal Kollár Ingatlanszakértő Kft.

Józsefvárosi Gardealkodási Központ Zrt.
A becsült forgalmi értékkel
EGYETÉRTÉK

Céger László
Ingatlanügyi szakértő
Budapest, 201

SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA

Appreal Kollár Ingatlanszakértő Kft. megbízást kapott a 1086 Budapest, VIII. kerület Budapest, Baross utca 121. földszint II. ajtó alatti, 35916/0/A/2 helyrajzi számú, 1/1 tulajdoni hányadú, üzlethelyiség ingatlan becstült piaci-, forgalmi értékének meghatározására.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan piaci értékének megállapítása.

A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Elemzéseink, véleményeink és következtetéseink kidolgozása és szakvéleményünk elkészítése a TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations), irányelvei és ajánlásai szerint, valamint a MAISZ (Magyar Ingatlanszövetség) által összeállított értékelési sztenderdekkel és irányelvekkel összhangban történt.

A sztenderdek és jogszabályok vonatkozásában az értékelés EVS 2012 irányelvei és 26/2005 (VIII.11) rendelettel módosított előírásai alapján, azok figyelembe vétele és az értékelési módszerek, elvek betartásával készült.

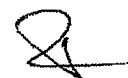
A piaci érték az IVSC/TEGoVA 2012 definíció szerint:

'A PIACI ÉRTÉK az a becstült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketing tevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el.'

Az értékbecslés rövidített formában készült, amely az értékbecslés módszertani kellékeit szűkített formában tartalmazza. A szakértő az ingatlant a megtekintett műszaki állapotban lakás használatú helyiségként értékelte. Az értékbecslés korlátozott dokumentáció mellett készült, amely esetben azt feltételezzük, hogy meglévő dokumentumok elegendőek az értékelés céljának elérésére.

A szakvélemény készítője igazolja, hogy a ténybeli megállapítások, melyeket e szakvélemény tartalmaz, igazak és helytállóak. Javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, semmilyen intézkedéstől vagy eseménytől, mely e szakvéleményben foglalt elemzések, vélemények és következtetések megjelenítése vagy felhasználása eredményeként jöhet létre. A szakvéleményben foglaltakat korlátozó feltételek határolják.

Az értékelés piaci forgalmi érték megállapítása céljából készült. A szakvélemény a Ptk.86.§ (1-4) bekezdése alapján törvénnyel védett szellemi alkotás. A szakvéleményt más célra felhasználni nem lehet. A dokumentum részei vagy egésze nem hozható nyilvánosságra a készítő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül. Az értékelés érvényessége 90 nap, a szakvéleményben rögzített feltételek figyelembevételével.



Az értékelés a következő információk alapján és korlátozó feltételekkel készült:

1. Az értékbecslés rövidített formában készült, amely az értékbecslés módszertani kellekeit szűkített formában tartalmazza. A szakértő az ingatlant a megtekintett műszaki állapotban lakás használatú helyiségként értékelte. Az értékbecslés korlátozott dokumentáció mellett készült, amely esetben azt feltételezzük, hogy meglévő dokumentumok elegendőek az értékelés céljának elérésére.
2. Az értékelés EVS 2012 (Európai Értékelési Sztenderdek) vagyoneértékelési útmutatójának módszertani elvei és gyakorlati szempontjai alapján készült. A szakértő a lakás ingatlan nyilvántartás szerinti területét fogadta el valósnak
3. Az értékelés szemrevételezés alapján történt. A szakértő diagnosztikai, statikai vizsgálatot nem végez, ezért nem észlelhető vagy rejtett hibákért felelősséget nem vállal. A tulajdonos rendelkezésre bocsátotta az értékbecsléshez szükséges dokumentációt és információkat, azt feltételezzük, hogy a rendelkezésre bocsátott adatok helyesek és pontosak.
4. A tulajdonos tájékoztatta a szakértőt a jelenlegi jogállásról és a tulajdoni viszonyról. Az értékelt vagyontárgyra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira és a tulajdonostól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonviszonyok rendezettek, illetve nincsenek olyan tulajdoni rendezetlenségek, amelyek az ingatlan használatát, illetve a vele való rendelkezési jog akadályozhatnák.
5. A szakértő nem vállal felelősséget az ingatlannal kapcsolatos jogi természetű problémákért. A szakértő nem végzett az ingatlanok jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat. A szakértő az ingatlant per, teher, igénymentes ingatlan-nyilvántartás szempontjából rendezett állapotra vonatkozóan értékeli.

2.3 HELYSZÍNI SZEMLE ÉS IDŐPONTJA: 2015.09.28.

2.4 FELHASZNÁLT DOKUMENTUMOK:

Az értékelés folyamán megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos – a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott - következő dokumentumokat:

- Tulajdoni lap másolat,
- Alapító Okirat részlet.
- Alaprajz.



3.1 AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE, JELLEMZŐI, LEÍRÁSA

Ingatlan környezete

Kertületi lokáció	Orczy negyed
Házon belüli lokáció	földszinti, utcai
Környező épületek	Lakóházak
Infrastrukturális ellátottság	Teljes
Megközelíthetőség	Közúton
Parkolási lehetőség	Közterületen
Közlekedési lehetőség	busz, troli
Utca jellemzői	Aszfaltozott

A telek jellemzői

Telek mérete	1041 m ²
Telek fajlagos értéke	98 e Ft/m ²
Tulajdonhányad	506/10000
Ingatlanhoz tartozó telekhányad	52,67 m ²
Telek jellemzői	sík, szabályos négyszög
Közművek	víz, gáz, csatorna, elektromos

Az épület jellemzői

Építés éve	1900 körül
Építési mód	Hagyományos
Felújítottság- homlokzat	Gyenge állapot
Lakószintek száma	2 szint, földszint + 1 emelet
Közös tulajdonú területek	Alapító okiratban felsorolt területek

Épület (ház) szerkezetek jellemzői

Anyaga , minősége

Műszaki állapot

Alapozás	Falazott, nagyméretű téglá sávalap	Avult
Szigetelés	Hagyományos	Avult
Falazat	Hagyományos falazott téglaszerkezet	Avult
Födémek	Acélgerenda födém	Avult
Válaszfalak	Nagyméretű válaszfal téglá	Avult
Lépcsők	Kőszerkezetű	Avult
Függőfolyosók	Fémszerkezetű	Avult
Homlokzat	Festett homlokzat	Felújítandó
Bádogos szerkezetek	Horganyzott acéllemez	Felújítandó
Tetőszerkezetek	Összetett nyeregtető	Avult, felújítandó
Héjalás	Cserép	Avult, felújítandó
Közművek	Víz, gáz, csatorna, elektromos	Avult, felújítandó



5

A tulajdon jellemzői

Terület	65 m ²
Komfort fokozat	Elektromosság, víz, csatorna, gáz
Helyiségek	Üzemi tér, raktár és iroda terek, mosdó és wc
Tájolás	Baross utcára, észak
Benapozottság	Kissé sötét
Zajosság	Kissé zajos

A tulajdon szerkezetei, jellemzői	Anyaga, minősége	Műszaki állapot
Nyílászárók	Fa	Felújítandó
Burkolatok	Kerámia	Felújítandó
Fal burkolatok	Vakolat rossz	Felújítandó
Fűtés módja	Nincs, gáz nincs	Kiépítendő
Közmű vezetékek	Elektromosság van, víz-csat, gáz	Felújítandó
Egyéb jellemzők, megjegyzés	Az ingatlan hűtüzemi „műhely”-nek van kiépítve	Az ingatlan hűtüzemi „műhely”-nek van kiépítve más célra teljesen

Tulajdon jellemzői - Műszaki állapot – szöveges kiegészítés:

A tulajdon a Baross utca Kálvária téren lévő saroképületben található az épület földszintjén. Az helyiség ingatlan bejárata, ajtaja a Baross utca felől van. A ház pincéjét és padlását nem volt lehetőség megvizsgálni, a szemle alapján a ház, a pince, a padlás állapota gyenge-közepes, még használható állapotú.

A bejárati ajtó egy előtérbe helyiségbe vezet. A helyiségeknek az utca felől három ajtaja van, amelyből egyet használ, ezen felül két utcai ablaka van az ingatlannak. A helyiség előterében hűtők vannak és egy beugró részben mosogató rész van kialakítva.

Az előtérből jobbra tároló és közlekedő van, a helyiségből nyílik egy kis galéria van egy mini irodával, íróasztallal, anyag tárolóval. A lépcső alatti részben gáz cirko készülék van, amely csak az ingatlan jobboldali részét fűti.

A helyiségtől balra egy húsfeldolgozó üzemi térbe jutunk, le a fűtés radiátora le van szerelve. A húsfeldolgozó helyiség bal hátsó részéből egy közlekedő nyílik, amelyből mosdó és wc nyílik.

Az ingatlan gyros húsrúd készítésére lett kiépítve, ennek megfelelő az ingatlan kialakítás, más célra történő felhasználás felújítást igényel.

Az ingatlant területét 65 m² területtel vesszük számításba.



ÉRTÉKELÉS SZÁMÍTÁSOK

Piaci összehasonlító alapú érték meghatározás:

Piaci összehasonlítás: Budapest, VIII. kerületében az ingatlan környezetében elhelyezkedő hasonló adottságú ingatlanok piaci adatait hasonlítjuk össze az alábbi táblázatban:

Település	Fekvés/utca	Terület (m ²)	Ár (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m ²)
Budapest, 8. ker.	Baross	103	29 000 000	281 553
Budapest, 8. ker.	Baross	110	13 900 000	126 364
Budapest, 8. ker.	II. János Pál	105	25 000 000	238 095
Budapest, 8. ker.	Csobánc	75	19 500 000	260 000
Budapest, 8. ker.	József utca	46	11 500 000	250 000
Budapest, 8. ker.	József utca	81	19 900 000	245 679
Budapest, 8. ker.	Orczy negyed	100	16 000 000	160 000
Budapest, 8. ker.	Népszínház	29	8 500 000	293 103
Budapest, 8. ker.	Orczy negyed	52	13 250 000	254 808
Budapest, 8. ker.	Nagyfuvaros	30	8 000 000	266 667
Átlag:				223 099
Medián				236 306
Korrekciós tényezők				
Negyeden belüli elhelyezkedés			közepes	0%
Épület műszaki állapota alapján			közepes	0%
Albetét közművei alapján			jó	1%
Albetét műszaki állapota alapján			üzemi, jó	1%
Alaprajz, helyiségek alakja			jó	1%
Alb. épületen belüli lokáció			utcai	2%
Üzlethez kedvező lokáció			közepes	0%
Különleges minőség			üzem	-2%
Különleges körülmény			nincs	0%
Válsággal érintettség			javuló piac	2%
Korrekciós tényezők összesen:				5%
Korrigált fajlagos ár:				234 254
Javasolt fajlagos ár Ft/m ² :				234 000
Budapest, 8. ker.	Baross	65		15 210 000

Értéknövelő és értékcsökkentő hatások összegzése:

A Budapest, VIII. kerület, piaci összehasonlító adatainak elemzéséből az értéknövelő és értékcsökkentő tényezők összegzése + 5 %-os korrekciót ad eredményül. A becült érték számítása az alábbiak szerint alakul:

A lakóingatlanra vonatkozó piaci adathalmaz összehasonlító adatok elemzése alapján

A 1083 Budapest, VIII. kerület, Baross utca 121 földszint II. ajtó alatti

35916/0/A/2 helyrajzi számú üzlethelyiség ingatlan és hozzá tartozó telek értéke kerekítve

15,21 millió Ft.

5.2 A HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS

A hozamszámításon alapuló értébecslés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az ingatlan értéket.

Hozam alapú érték meghatározás:

Az alábbi táblázatban a bérleti díjra vonatkozó hozamadatokat gyűjtöttünk a környező ingatlanok kínálatából. A tőkésítésnél figyelembe vettük a VIII. kerület kereskedelmi helyiségek piacát, és az egyszerű tőkésítést 9,5%-os rátával végezzük el.

Település		Terület (m ²)	Bérleti díj (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m ²)
Budapest, VIII. ker.	Baross utca	134	220 000	1 642
Budapest, VIII. ker.	Baross utca	58	140 000	2 414
Budapest, VIII. ker.	Baross utca	143	220 000	1 538
Budapest, VIII. ker.	Baross utca	35	120 000	3 429
Budapest, VIII. ker.	Orczy negyed	52	150 000	2 885
Budapest, VIII. ker.	Orczy tér	100	180 000	1 800
Átlag:				2 285
Ajánlott fajlagos:				2 300
Havi bevétel		65	149 500	
Éves bevétel			1 794 000	
Nettó éves bérleti díj	80%		1 435 200	1 435 200
Tőkésítési kamatláb		0,095		
Számított tőkeérték			15 107 368	

A hozam alapú értékszámítás alapján:

A 1083 Budapest, VIII. kerület, Baross utca 121 földszint II. ajtó alatti
35916/0/A/2 helyrajzi számú üzlethelyiség ingatlan és hozzá tartozó telek értéke kerekítve

15,11 millió Ft.

5. ÖSSZEFOGLALÁS

A becült érték közelítésénél a piaci elemzésből számított érték a hozam alapú közelítés alapján számított, azaz becült értékek számtani átlagát tekintjük relevánsnak és mértékadónak.

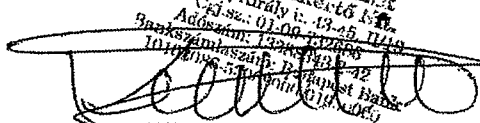
Becült piaci érték:

A 1083 Budapest, VIII. kerület, Baross utca 121 földszint II. ajtó alatti 35916/0/A/2 helyrajzi számú üzlethelyiség ingatlan és hozzá tartozó telek piaci-, forgalmi értéke per. igény és tehermentes, valamint rendezett jogi és ingatlan-nyilvántartási állapotra vonatkoztatva, kerekítve:

15.160.000,- Ft, azaz tizenhatmillió-százhatvanezer forint

Budapest, 2015.10.05

APPREAL KOLLÁR
Ingatlanszakértő Kft.
1077 Bp., Király u. 43-45. II/49
Cégsz.: 01-09-112286
Adószám: 13298193-42
Számlaszám: Budapest Bank
1011/1106-5111000011180000



Kollár Zoltán

Építőmérnök, Mérnök-közgazda

Egyetemi Okleveles Szakmérnök Ingatlanszakértő, BMGE&NTU

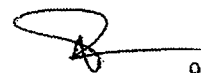
Master of Science in Real Estate, Nottingham Trent University

EUFIM Felsőfokú ingatlan értékbecslő,

Appreal Kollár Ingatlanszakértő Kft.

MELLÉKLETEK :

- o Tulajdoni lap másolat,
- o Alapító Okirat részlet,
- o Alaprajz
- o Fotók



FOTÓK – 1. oldal



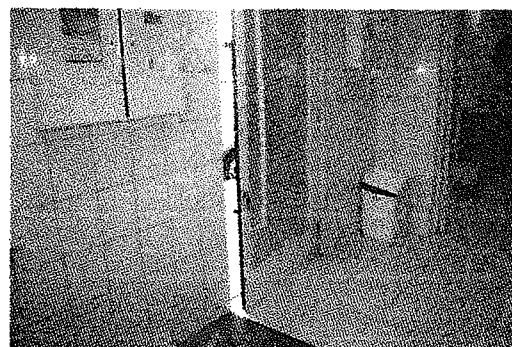
A Baross utca 121 homlokzata



Az ingatlan homlokzata és bejárata



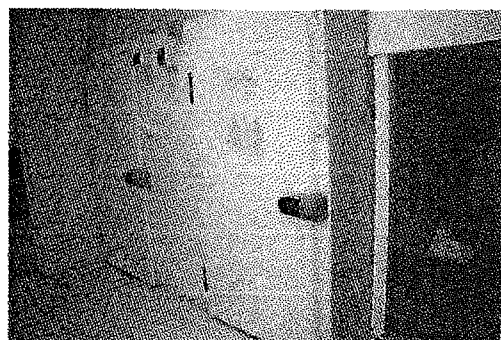
Az ingatlan előtt az utca



A bejárat



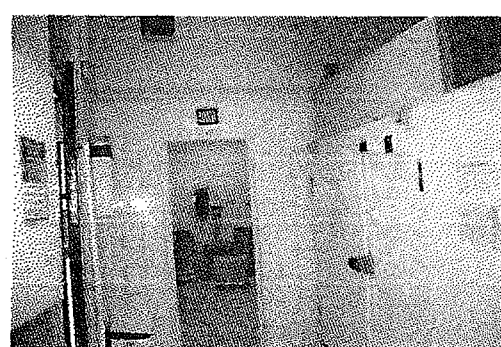
Bejárat mellett lévő ablak



Előtér, hús mélyhűtőkkel

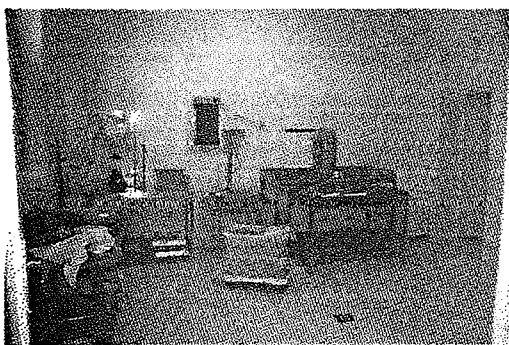


Előtérből nyíló mosdó, mosogató



Előtér

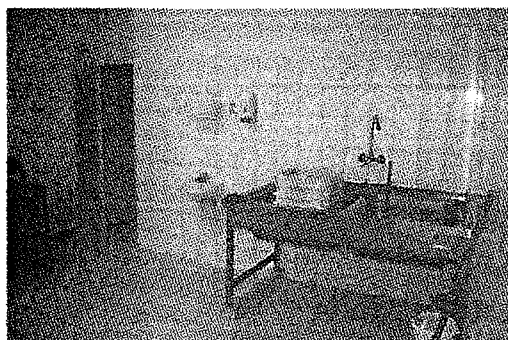
FOTÓK – 2. oldal



Hús feldolgozó terem



Húsfeldolgozó terem ablaka



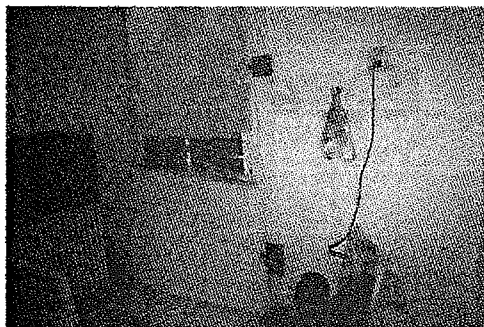
Húsfeldolgozó terem mosogató



Mosdó és wc



Mosdó és wc



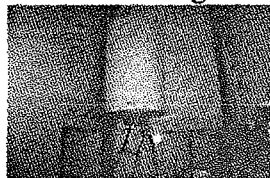
Iroda rész, galéria előtér



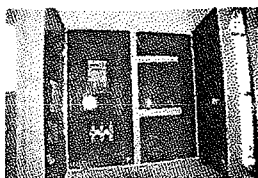
Mini iroda a galérián



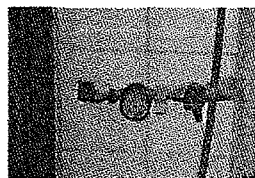
Gáz cirko a lépcső mögött



Villanybojler



Villanyóra



Vízóra



Gázóra

UE 732

TAKARNET v52	Földhivatal	KÖZTÁRS (IGÉrvény)
--------------	-------------	--------------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



A megrendelés
addigi díja:
0 Ft

Sürgő

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8099004/358360/2015

2015.08.26

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 35916/0/A/2 helyrajzi szám

1086 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 121. földszint. ajtó:II. "felülvizsgálat" alatt

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület	szobák száma	eszaki hányad	tulajdoni forma
	m2	egész/E61		
terület	65	0 0	506/10000	önkormányzat

Bejegyző határozat: 225362/1/2001/01.10.01

2. bejegyző határozat: 225362/1/2001/01.10.01

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 225362/1/2001/01.10.01

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 246§17/1993./12.06./

jogcím eredeti felvétel

jegyző: tulajdonos

név: BUDAPEST JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Társasháztulajdont alapító okirat

Budapest, VIII. ker., Baross utca 121.

I. Általános rendelkezések

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében a Józsefvárosi Vagyonkezelő KFT. (1084. Budapest, Ör u. 8. sz.) az ingatlan-nyilvántartásban Budapest VIII. ker., 35 916 hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker., Baross utca 121. szám alatti és a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező házingatlant – az 1993. évi LXXVIII. sz. It és ill. azt módosító 1994. évi XVII. sz. It. és az 29/2000 (VII. 14.) önkormányzati rendelet alapján – a jelen alapító okiratban, továbbá a társasházakról szóló 1997. évi CLVII. sz. törvényben és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően társasházzá alakítja át.

A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt a vevőkkel megkötött tervezett adásvételi szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

A társasház neve: Budapest VIII. kerület, Baross utca 121. Társasház.

II. A közös és külön tulajdon

az ingatlanrészek elhatárolása és meghatározása

A.) Közös tulajdonú ingatlanrészek:

I. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak:
a mellékelt terveken feltüntetett és a műszaki leírásban körülírt

I. telek: 1041,00 m²

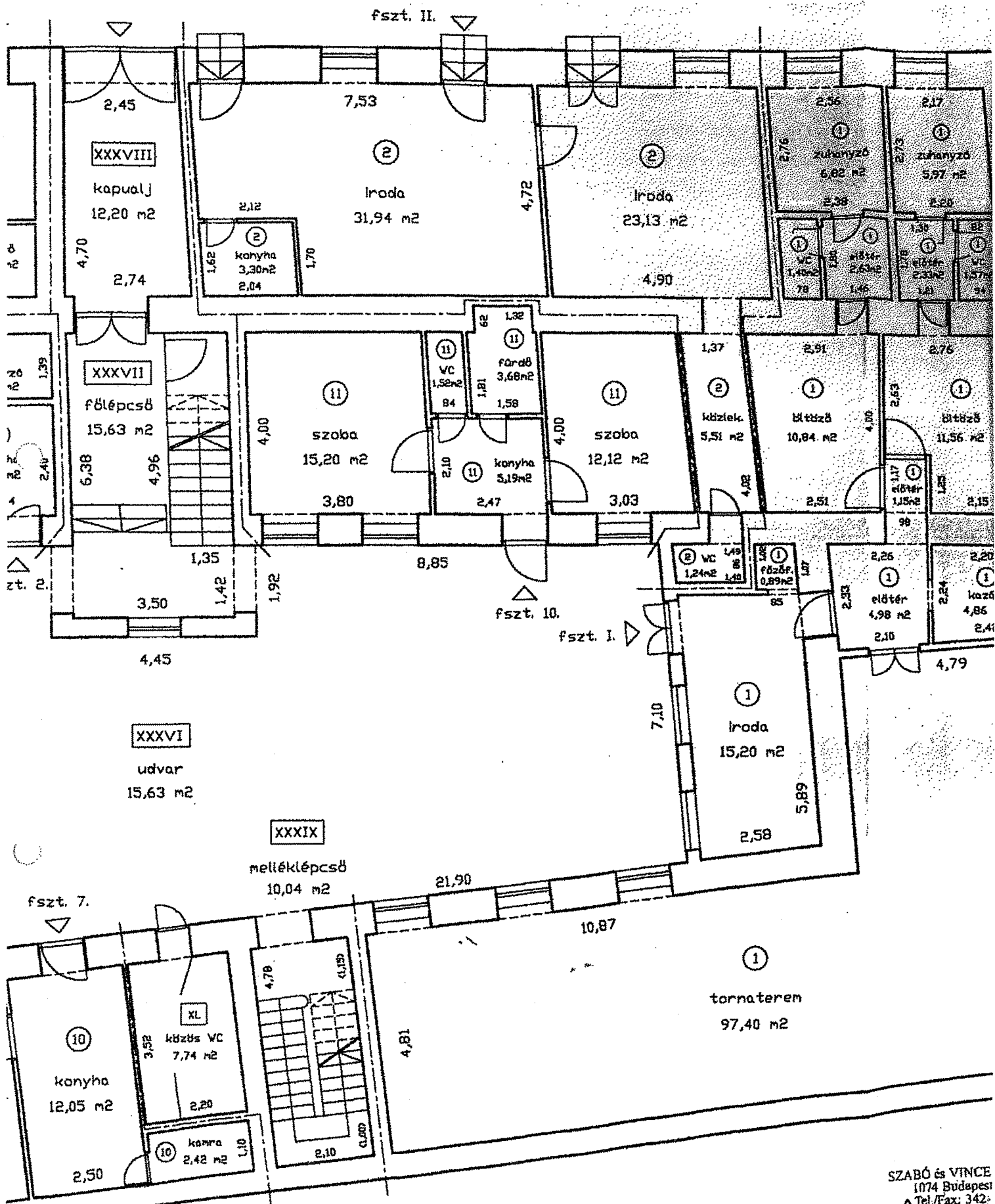
Pince:

II.	pincelépcső:	6,98 m ²
III.	tároló:	2,80 m ²
IV.	közlekedő:	12,41 m ²
V.	rekeszek:	26,01 m ²
VI.	tároló:	3,96 m ²
VII.	közlekedő:	12,24 m ²
VIII.	közlekedő:	19,00 m ²
IX.	tároló:	8,14 m ²

A.) Külön tulajdonú ingatlanok

Az egyes tulajdonostársak különtulajdonába kerülnek a következő, természetben megosztott helyiségegyüttesek azok tartozékaival, továbbá a közös tulajdonú ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt.

1. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 1. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35 916/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Baross utca 121. Földszint I. sz. alatti, 168 m² alapterületű nem lakás célú helyiségcsoport (tornaterem) és a közös tulajdonból 1301/10000 hányad.
2. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 2. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35 916/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Baross utca 121. Földszint II. sz. alatti, 65 m² alapterületű nem lakás célú helyiségcsoport (iroda) és a közös tulajdonból 506/10000 hányad.
3. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 3. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35 916/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Baross utca 121. Földszint III. sz. alatti, 24 m² alapterületű nem lakás célú helyiség (raktár) és a közös tulajdonból 183/10000 hányad.
4. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 4. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35 916/A/4 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Baross utca 121. Földszint IV. sz. (fszt.-pince) alatti, 110 m² alapterületű nem lakás célú helyiségcsoport (üzlet) és a közös tulajdonból 857/10000 hányad.
5. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 5. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35 916/A/5 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Baross utca 121. Földszint V. sz. alatti, 40 m² alapterületű nem lakás célú helyiség (raktár) és a közös tulajdonból 309/10000 hányad.
6. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 6. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35 916/A/6 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Baross utca 121. Földszint VI. sz. alatti, 11 m² alapterületű nem lakás célú helyiség (iroda) és a közös tulajdonból 83/10000 hányad.
7. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 7. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35 916/A/7 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Baross utca 121. Földszint 2. sz. alatti 1 szobás, 24 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 188/10000 hányad.
8. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 8. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35 916/A/8 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Baross utca 121. Földszint 3. sz. alatti 2 szobás, 41 m² alapterületű öröklakás, a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 319/10000 hányad.
9. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 9. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35 916/A/9 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Baross utca 121. Földszint 4/5. sz. alatti 3 szobás, 99 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiséggel és a közös tulajdonból 771/10000 hányad.



SZABÓ és VINCE
 1074 Budapest
 Tel./Fax: 342-
 Dr. VINCE
bu

Megjelenítés

Közzétételi információ megjelenítése:

Nem

AI-Forat Gyros Korlátolt Felelősségű Társaság
(1101 Budapest, Salgótarjáni út 55. A. ép. fszt. 163) Adószám:
23729863-2-42

Cégkivonat 2015.10.27.-i időállapotban

1 ÁLTALÁNOS ADATOK

Cégjegyzékszám: 01 09 975617 (Hatályos)

Cégforma: Korlátolt felelősségű társaság

Alakulás dátuma: 2011.12.08.

Bejegyzés dátuma: 2011.12.12.

2 A CÉG ELNEVEZÉSE

2/1 AI-Forat Gyros Korlátolt Felelősségű Társaság

Bejegyzés kelte: 2011.12.12.

Hatályos: 2011.12.12. - ...

3 A CÉG RÖVIDÍTETT ELNEVEZÉSE

3/1 AI Forat Gyros Kft

Bejegyzés kelte: 2011.12.12.

Hatályos: 2011.12.12. - ...

5 A CÉG SZÉKHELYE

5/1 **1101 Budapest, Salgótarjáni út 55. A. ép. fszt. 163.**

Bejegyzés kelte: 2011.12.12.

Hatályos: 2011.12.12. - ...

6 A CÉG TELEPHELYE(I)

6/1 **1089 Budapest, Baross u 121.**

Változás időpontja: 2012.03.20.

Bejegyzés kelte: 2012.06.07.

Hatályos: 2012.03.20. - ...

8 A TÁRSASÁGI SZERZŐDÉS (ALAPSZABÁLY, ALAPÍTÓ OKIRAT, LÉTESÍTŐ OKIRAT) KELTE

8/1 2011.12.08.

Bejegyzés kelte: 2011.12.12.

Hatályos: 2011.12.12. - ...

8/2 2012.03.20.

Bejegyzés kelte: 2012.06.07.

Hatályos: 2012.06.07. - ...

8/3 2014.03.10.
Bejegyzés kelte: 2014.03.18.
Hatályos: 2014.03.18. - ...

9 A CÉG TEVÉKENYSÉGI KÖRE(I)

- 9/2 1011'08 Húsfeldolgozás, -tartósítás (**Főtevékenység**)
Bejegyzés kelte: 2012.03.31.
Hatályos: 2012.03.31. - ...
- 9/3 1012'08 Baromfihús feldolgozása, tartósítása
Bejegyzés kelte: 2012.03.31.
Hatályos: 2012.03.31. - ...
- 9/4 1085'08 Készétel gyártása
Bejegyzés kelte: 2012.03.31.
Hatályos: 2012.03.31. - ...
- 9/5 4616'08 Textil, ruházat, lábbeli, bőráru ügynöki nagykereskedelme
Bejegyzés kelte: 2012.03.31.
Hatályos: 2012.03.31. - ...
- 9/6 4617'08 Élelmiszer, ital, dohányáru ügynöki nagykereskedelme
Bejegyzés kelte: 2012.03.31.
Hatályos: 2012.03.31. - ...
- 9/7 4618'08 Egyéb termék ügynöki nagykereskedelme
Bejegyzés kelte: 2012.03.31.
Hatályos: 2012.03.31. - ...
- 9/8 4619'08 Vegyes termékkörű ügynöki nagykereskedelem
Bejegyzés kelte: 2012.03.31.
Hatályos: 2012.03.31. - ...
- 9/9 4621'08 Gabona, dohány, vetőmag, takarmány nagykereskedelme
Bejegyzés kelte: 2012.03.31.
Hatályos: 2012.03.31. - ...
- 9/10 4631'08 Zöldség-, gyümölcs-nagykereskedelem
Bejegyzés kelte: 2012.03.31.
Hatályos: 2012.03.31. - ...
- 9/11 4632'08 Hús-, húskészítmény nagykereskedelme
Bejegyzés kelte: 2012.03.31.
Hatályos: 2012.03.31. - ...
- 9/12 4633'08 Tejtermék, tojás, zsiradék nagykereskedelme
Bejegyzés kelte: 2012.03.31.
Hatályos: 2012.03.31. - ...
- 9/13 5630'08 Italszolgáltatás
Bejegyzés kelte: 2012.03.31.
Hatályos: 2012.03.31. - ...

- 9/14 4634'08 Ital nagykereskedelme
Bejegyzés kelte: 2012.03.31.
Hatályos: 2012.03.31. - ...
- 9/15 4635'08 Dohányáru nagykereskedelme
Bejegyzés kelte: 2012.03.31.
Hatályos: 2012.03.31. - ...
- 9/16 4636'08 Cukor, édesség nagykereskedelme
Bejegyzés kelte: 2012.03.31.
Hatályos: 2012.03.31. - ...
- 9/17 4637'08 Kávé-, tea-, kakaó-, fűszer-nagykereskedelem
Bejegyzés kelte: 2012.03.31.
Hatályos: 2012.03.31. - ...
- 9/18 4638'08 Egyéb élelmiszer nagykereskedelme
Bejegyzés kelte: 2012.03.31.
Hatályos: 2012.03.31. - ...
- 9/19 4639'08 Élelmiszer, ital, dohányáru vegyes nagykereskedelme
Bejegyzés kelte: 2012.03.31.
Hatályos: 2012.03.31. - ...
- 9/20 4641'08 Textil-nagykereskedelem
Bejegyzés kelte: 2012.03.31.
Hatályos: 2012.03.31. - ...
- 9/21 4642'08 Ruházat, lábbeli nagykereskedelme
Bejegyzés kelte: 2012.03.31.
Hatályos: 2012.03.31. - ...
- 9/22 4643'08 Elektronikus háztartási cikk nagykereskedelme
Bejegyzés kelte: 2012.03.31.
Hatályos: 2012.03.31. - ...
- 9/23 4644'08 Porcelán-, üvegáru-, tisztítószer-nagykereskedelem
Bejegyzés kelte: 2012.03.31.
Hatályos: 2012.03.31. - ...
- 9/24 4645'08 Illatszer nagykereskedelme
Bejegyzés kelte: 2012.03.31.
Hatályos: 2012.03.31. - ...
- 9/25 4649'08 Egyéb háztartási cikk nagykereskedelme m. n. s.
Bejegyzés kelte: 2012.03.31.
Hatályos: 2012.03.31. - ...
- 9/26 4651'08 Számítógép, periféria, szoftver nagykereskedelme
Bejegyzés kelte: 2012.03.31.
Hatályos: 2012.03.31. - ...
- 9/27 4652'08 Elektronikus, híradás-technikai berendezés, és alkatrészei nagykereskedelme
Bejegyzés kelte: 2012.03.31.
Hatályos: 2012.03.31. - ...

- 9/28 4711'08 Élelmiszer jellegű bolti vegyes kiskereskedelem
Bejegyzés kelte: 2012.03.31.
Hatályos: 2012.03.31. - ...
- 9/29 4719'08 Iparcikk jellegű bolti vegyes kiskereskedelem
Bejegyzés kelte: 2012.03.31.
Hatályos: 2012.03.31. - ...
- 9/30 4721'08 Zöldség, gyümölcs kiskereskedelme
Bejegyzés kelte: 2012.03.31.
Hatályos: 2012.03.31. - ...
- 9/31 4722'08 Hús-, húsáru kiskereskedelme
Bejegyzés kelte: 2012.03.31.
Hatályos: 2012.03.31. - ...
- 9/32 4723'08 Hal kiskereskedelme
Bejegyzés kelte: 2012.03.31.
Hatályos: 2012.03.31. - ...
- 9/33 4724'08 Kenyér-, pékáru-, édesség-kiskereskedelem
Bejegyzés kelte: 2012.03.31.
Hatályos: 2012.03.31. - ...
- 9/34 4725'08 Ital-kiskereskedelem
Bejegyzés kelte: 2012.03.31.
Hatályos: 2012.03.31. - ...
- 9/35 4726'08 Dohányáru-kiskereskedelem
Bejegyzés kelte: 2012.03.31.
Hatályos: 2012.03.31. - ...
- 9/36 4729'08 Egyéb élelmiszer-kiskereskedelem
Bejegyzés kelte: 2012.03.31.
Hatályos: 2012.03.31. - ...
- 9/37 4775'08 Illatszer-kiskereskedelem
Bejegyzés kelte: 2012.03.31.
Hatályos: 2012.03.31. - ...
- 9/38 4778'08 Egyéb m. n. s. új áru kiskereskedelme
Bejegyzés kelte: 2012.03.31.
Hatályos: 2012.03.31. - ...
- 9/39 4781'08 Élelmiszer, ital, dohányáru piaci kiskereskedelme
Bejegyzés kelte: 2012.03.31.
Hatályos: 2012.03.31. - ...
- 9/40 4782'08 Textil, ruházat, lábbeli piaci kiskereskedelme
Bejegyzés kelte: 2012.03.31.
Hatályos: 2012.03.31. - ...
- 9/41 4789'08 Egyéb áruk piaci kiskereskedelme
Bejegyzés kelte: 2012.03.31.
Hatályos: 2012.03.31. - ...

9/42 4791'08 Csomagküldő, internetes kiskereskedelem
Bejegyzés kelte: 2012.03.31.
Hatályos: 2012.03.31. - ...

9/43 5610'08 Éttermi, mozgó vendéglátás
Bejegyzés kelte: 2012.03.31.
Hatályos: 2012.03.31. - ...

11 A CÉG JEGYZETT TŐKÉJE

11/1 Összesen: 500 000 HUF
Bejegyzés kelte: 2011.12.12.
Hatályos: 2011.12.12. - ...

13 A CÉGJEGYZÉSRE JOGOSULT(AK) ADATAI

13/2 **Al-Zoubaidi Ahmed Kadim (an: Warda Shia)**  ügyvezető (vezető tisztségviselő)
1101 Budapest, Salgótarjáni út 55. A. ép. fszt. 163.
Születés ideje: 1970.01.10.
Adóazonosító jel: 8376294202
A képviselet módja: önálló.
A jogviszony kezdete: 2011.12.08.
Változás időpontja: 2012.03.20.
Bejegyzés kelte: 2012.06.20.
Hatályos: 2012.03.20. - ...

20 A CÉG STATISZTIKAI SZÁMJELE

20/1 23729863-1011-113-01.
Bejegyzés kelte: 2011.12.12.
Hatályos: 2011.12.12. - ...

21 A CÉG ADÓSZÁMA

21/2 23729863-2-42.
HU23729863.
Adószám státusza: érvényes adószám
Státusz kezdete: 2011.12.12.
Változás időpontja: 2012.06.13.
Bejegyzés kelte: 2012.06.18.
Hatályos: 2012.06.13. - ...

32 A CÉG PÉNZFORGALMI JELZŐSZÁMA

32/1 12011021-01324061-00100004
Raiffeisen Bank Zrt. Kőbánya (1102 Budapest, Körösi Csoma út 6.; 01 10 041042)
A számla nyitási dátuma: 2011.12.13.
Bejegyzés kelte: 2011.12.19.
Hatályos: 2011.12.19. - ...

45 A CÉG ELEKTRONIKUS ELÉRHETŐSÉGE

45/1 E mail: **alforat.gyros@gmail.com**
Bejegyzés kelte: 2011.12.12.
Hatályos: 2011.12.12. - ...

49 A CÉG CÉGJEGYZÉKSZÁMAI

49/1

01 09 975617

Vezetve a(z) Fővárosi Törvényszék Cégbírósága nyilvántartásában.

Bejegyzés kelte: 2011.12.12.

Hatályos: 2011.12.12. - ...

Cégformától függő adatok

1(09) A TÁRSASÁG TAGJAINAK ADATAI

1(09)/3

Al-Zoubaidi Ahmed Kadim (an: Warda Shia) 1101 Budapest, Salgótarjáni út

55. A. ép. fszt. 163.

Születés ideje: 1970.01.10.

A tagsági jogviszony kezdete: 2011.12.08.

Változás időpontja: 2012.03.20.

Bejegyzés kelte: 2012.06.20.

Hatályos: 2012.03.20. - ...

97 PÉNZÜGYI MODUL

	2014. év	2013. év	2012. év	2011. év	2010. év
Beszámolási időszak	2014.01.01. - 2014.12.31.	2013.01.01. - 2013.12.31.	2012.01.01. - 2012.12.31.	2011.12.12. - 2011.12.31.	Nincs adat.
	eFt	eFt	eFt	eFt	eFt
Értékesítés nettó árbevétele	23 928	19 991	7 033	0	Nincs adat.
Üzemi eredmény	457	482	- 479	-94	Nincs adat.
Adózás előtti eredmény	457	482	- 479	-94	Nincs adat.
Mérleg szerinti eredmény	435	458	- 483	-94	Nincs adat.
Adózott eredmény	435	458	- 483	-94	Nincs adat.
Eszközök összesen	1 327	2 052	1 335	434	Nincs adat.
Befektetett eszközök	701	764	578	0	Nincs adat.
Forgóeszközök	612	1 288	757	434	Nincs adat.

Pénzeszközök	351	774	111	418	Nincs adat.
Aktív időbeli elhatárolások	14	0	0	0	Nincs adat.
Saját tőke	816	381	-77	406	Nincs adat.
Céltartalékok	0	0	0	0	Nincs adat.
Kötelezettségek	482	1 652	1 412	28	Nincs adat.
Rövid lejáratú kötelezettségek	482	1 652	1 412	28	Nincs adat.
Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0	0	Nincs adat.
Passzív időbeli elhatárolások	29	19	0	0	Nincs adat.
Pénzügyi mutatók					
Eladósodottság foka i	0,36	0,81	1,06	0,06	Nincs adat.
Eladósodottság mértéke - Bonitás i	0,59	4,34	-18,34	0,07	Nincs adat.
Árbevétel arányos eredmény % i	1,82	2,29	-6,87	Nincs adat.	Nincs adat.
Likviditási gyorsráta i	1,24	0,62	0,32	15,50	Nincs adat.
Létszám: 1 fő					

Az adatok az OPTEN Kft. Cégtár rendszeréből származnak, amely cégek esetén a Céglétszámrendszerben megjelent hivatalos adatokat tartalmazza, más szervezetek esetén egyéb forrásból származó hivatalos és gyűjtött információk láthatók.

Lekérdezés időpontja: 2015.10.27 10:28

Utolsó feldolgozott Céglétszámrendszer megjelenési dátuma: 2015.10.23.

Adatbázis utolsó aktualizálási dátuma: 2015.10.27 09:40

Önkormányzati, Vegyes, ---, Vízórás + vízóra nélküli**Közös képviselő: Positus Kft.**

1085 Budapest Rigó u. 3. II/218. telefon: T/F: 788-4693, 70/426-2985, 70/426-2986,

Ügyintéző: tel.: e-mail: skoda.karoly@posituskft.hu; egervari.edina@posituskft.hu

Önkormányzati albetét: **2 db.** **167 m²** **160 th.** **Önk. %: 16,00**
 Összes albetét: **13 db.** **1.046 m²** **1.000 th.**

közös ktg. változatlan. Szemétdíj: 20 Ft/tulh.							Sorszám: 1
Közgyűlés: 2015.05.13 Érvényes: 2015.06.01 - . . . Jkv. érkezett: 2015.07.29 Bizonylat: TF15-00628							
Bankszámlaszám: 11708001-20057561-00000000							
Sor	Jogcím	FK	Összeg	Cél kezd	Cél vége	FA össz.	Megjegyzés
1	vízóFt/tulh	1	95	..	..	0	
2	vónélk.Ft/tulh	1	95	..	..	0	
3	vízóFt/lakás	1	1.905	..	..	0	közös képviseleti díj (1.500,-Ft/albetét/hó + Áfa)
4	vónélk.Ft/lakás	1	1.905	..	..	0	közös képviseleti díj (1.500,-Ft/albetét/hó + Áfa)

Alb.	Em./aj.	Terület	Tulajd. hányad	lak./ hely.	Önk.	Ve-gyes	Víz-órás	Szerz. kötés	Önkorm. változ.	Szerződés
A/1	RA/1	131,31	126	NL	Ö		X	..	..
A/2	GA/2	35,28	34	NL	Ö		X	..	..
Összesen		166,59	160	Önk: 2, Magán: 11, Vízórás: 12, Vó.nélk: 1, Összesen: 13						